Aan gemeenteraad Nijmegen
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Datum	Ons kenmerk	Afkomstig van	Behandeld door	Betreft
19 mei 2025	P25-55	PNW	M. Wielen	Huurbevriezing

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de voorgenomen huurbevriezing en de mogelijke effecten hiervan voor de volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen. Wij zijn verbijsterd over het voorstel. Wij hebben uw college dan ook opgeroepen om ons vooral te steunen in onze lobby richting Den Haag zodat het besluit om de huren te bevriezen wordt teruggedraaid.

Extra investeringen, creativiteit en inzet
Als het besluit om de huren te bevriezen niet wordt teruggedraaid, dan gaat dit ook in Nijmegen structurele nadelige gevolgen hebben voor de sociale huisvesting. Wij zullen dan samen met uw college onze gemeenschappelijke meerjarige plannen voor de stad op het gebied van wonen opnieuw moeten bekijken. Dit heeft ongetwijfeld tot gevolg dat wij dan een beroep moeten doen op extra investeringen, creativiteit en inzet van uw college als onze partner hierin. Wij zijn blij dat we al jarenlang een goede relatie met elkaar hebben en ons samen inzetten voor betaalbaar wonen in Nijmegen. Want het zal de komende tijd nóg belangrijker worden dat wij als lokale driehoek, gemeente, huurders en corporaties, samen in wederkerigheid optrekken.

Gezien de onzekerheden die de voorgenomen huurbevriezing met zich meebrengt, hebben wij bij uw college aangegeven dat wij ons helaas genoodzaakt voelen om de gesprekken en onderhandelingen over de nieuwe meerjarige prestatieafspraken tot nader order op te schorten. Ook hebben we gevraagd zo snel mogelijk met uw college over de voorgenomen huurbevriezing verder in gesprek te gaan.

Hieronder geven wij u extra informatie over (de effecten van) de huurbevriezing.

Wat is er aan de hand?
Op de Woontop in december 2024, nog geen vijf maanden geleden, ondertekenden onze brancheorganisatie Aedes met het kabinet en VNG de Nationale Prestatieafspraken. Om volkshuisvestelijk te kunnen blijven investeren, is afgesproken dat woningcorporaties een gematigde huurverhoging vragen. Wij hebben u hierover een brief gestuurd d.d. 7 februari 2025 waarin wij uitleggen waarom die minimale huurverhoging zo hard nodig is.
In de Voorjaarsnota van 2025 heeft het kabinet (op 16 april) aangekondigd dat de huurprijzen van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 echter helemaal niet mogen stijgen en dat is geheel in strijd met de afspraken die op de Woontop zijn gemaakt. Deze contractbreuk is dan ook de reden dat onze brancheorganisatie Aedes juridische stappen heeft gezet om het kabinet te houden aan de afspraken die gemaakt zijn over de aanpak van de wooncrisis.

Structurele effecten
Dit besluit leidt niet alleen voor de genoemde twee jaren, maar juist ook structureel tot ongewenste effecten. Vermindering van de huuropbrengsten werkt ieder jaar weer door in de omvang van de kasstroom. Die kasstroom bepaalt in hoeverre corporaties langjarige financiële middelen kunnen aantrekken om de investeringen te kunnen betalen. Iedere extra euro aan huurinkomsten zorgt via een hefboomeffect voor zo'n 35 euro aan investeringsruimte voor corporaties. Doordat nu de inkomsten beperkt worden, dreigt landelijk 40% van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties te verdwijnen. Daarnaast is de kasstroom bepalend voor de mate waarin de corporaties aan hun renteverplichtingen kunnen voldoen. In Gelderland kost de huurbevriezing voor 2025 en 2026 de woningcorporaties in de zes Gelderse Woondealregio's de komende tien jaar € 5,9 miljard aan investeringsruimte[1]. Dat betekent het schrappen van 22.000 sociale huurwoningen ofwel het niet verduurzamen van ruim 197.000 corporatiewoningen in de Gelderse regio's in de periode tot 2035. Voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat het om bijna 9.000 woningen die niet gebouwd kunnen worden of 80.000 woningen die niet verduurzaamd kunnen worden.

Huurders én woningzoekenden zijn de dupe
De koopkrachtwinst voor zittende huurders lijkt aantrekkelijk, maar is in de praktijk vaak beperkt vanwege de huurtoeslag. De stijgende energielasten daarentegen raken juist hen wél. En het zijn vooral woningzoekenden die de prijs betalen. Voor hen komen minder woningen beschikbaar, terwijl de woningnood in Nijmegen al ongekend hoog is. De koopkracht van de lagere inkomens versterken is echter een taak van de Rijksoverheid en niet van de woningcorporaties. De Woonbond vroeg om minder huurverhoging, maar wel mét compensatie door het afschaffen van de vennootschapsbelasting. Die compensatie lijkt de coalitie niet of zeer beperkt te geven. Voor zover nu bekend lijkt er slecht 2,3% van de totale "huurderving" door het Rijk te worden gecompenseerd, waarbij nog niet duidelijk is hoe die compensatie gedekt moet worden.

Samen sterk voor wonen
Wij maken ons zorgen over de bestaanszekerheid van onze huurders maar ook over de kansen van woningzoekenden. De overheid zou er beter aan doen de inkomenspositie van huurders te verbeteren in plaats van onze middelen weg te nemen, waarmee wij sociale huurwoningen bouwen en energielasten voor huurders verlichten.

Naast de impact op de investeringen van corporaties wordt de woningbouw in brede zin fors geraakt. Ook in Nijmegen bevatten veel nieuwbouwprojecten, zoals de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg, zowel sociale huur, middenhuur, vrije huur en koop. Als de sociale huur uit deze projecten wegvalt, storten dit soort projecten als een kaartenhuis ineen. Ook de partners van de Woontop delen deze zorgen en roepen met klem op om het besluit te heroverwegen en vast te houden aan de gemaakte afspraken op de Woontop.

Wij hopen dat de lobby helpt om het kabinet te houden aan de afspraken die gemaakt zijn over de aanpak wooncrisis en dat het besluit om de huren te bevriezen wordt teruggedraaid. Wij roepen u op om ons daarbij te steunen vanuit uw rol in onze gemeenschappelijke volkshuisvestelijke opgave.

[1] Dit is inclusief een aantal gemeenten dat deel uitmaakt van de Gelderse woondealregio's, maar in andere provincies gelegen is: Renswoude, Veenendaal, Rhenen (provincie Utrecht, regio Foodvalley); Mook en Middelaar (Limburg, regio GMR). Deventer (Overijssel) maakt wel deel uit van de opgave van de Woondealregio Stedendriehoek, maar is bij de NPA-doorrekeningen opgenomen bij regio West-Overijssel

Met vriendelijke groet,

Antoine Pekel, Directeur-Bestuurder Woonwaarts
Daniëlle Gerrits, regiomanager Portaal Nijmegen
Jan van der Meer en Eefje Lentjes, raad van Bestuur Talis
Kees Stunnenberg, Directeur- Bestuurder SSH&